

## 陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

| 陳述書<br>(買受申出人(個人) 本人用)                                                                                                                        |                                                            |                                                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 大阪地方裁判所執行官 殿                                                                                                                                  |                                                            |                                                                                           |       |
| 事件番号                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 令和 | 年( )第 号                                                                                   | 物件番号  |
| 私は、暴力団員等ではありません。                                                                                                                              |                                                            |                                                                                           |       |
| 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。                                                                                              |                                                            |                                                                                           |       |
| <input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照)<br>この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 |                                                            |                                                                                           |       |
| (陳述書作成日) 令和 年 月 日                                                                                                                             |                                                            |                                                                                           |       |
| 買受申出人(個人)                                                                                                                                     | 本人                                                         | 住 所                                                                                       | 〒     |
|                                                                                                                                               |                                                            | (フリガナ)                                                                                    |       |
|                                                                                                                                               | 氏 名                                                        | (印)                                                                                       |       |
|                                                                                                                                               | 性 別                                                        | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |       |
|                                                                                                                                               | 生年月日                                                       | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 | 年 月 日 |

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)の法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

| 陳述書<br>(買受申出人(法人)代表者用)                                                                                                                          |                                                            |                            |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| 大阪地方裁判所執行官 殿                                                                                                                                    |                                                            |                            |      |
| 事件番号                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 令和 | 年( )第 号                    | 物件番号 |
| 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。                                                                                                                      |                                                            |                            |      |
| 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。                                                                                              |                                                            |                            |      |
| <input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照)<br>この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 |                                                            |                            |      |
| (陳述書作成日) 令和 年 月 日                                                                                                                               |                                                            |                            |      |
| 買受申出人(法人)                                                                                                                                       | 代表者                                                        | 法人の所在地                     | 〒    |
|                                                                                                                                                 |                                                            | 法人の名称                      |      |
|                                                                                                                                                 | 代表者氏名                                                      | (印)                        |      |
|                                                                                                                                                 | 役 員                                                        | 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり |      |

### 注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

| 買受申出人(法人)の役員に関する事項 |        |                                                                                           |       |
|--------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1<br>代表者           | 住 所    | 〒                                                                                         |       |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |       |
|                    | 氏 名    |                                                                                           |       |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |       |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 | 年 月 日 |
| 2                  | 住 所    | 〒                                                                                         |       |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |       |
|                    | 氏 名    |                                                                                           |       |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |       |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 | 年 月 日 |
| 3                  | 住 所    | 〒                                                                                         |       |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |       |
|                    | 氏 名    |                                                                                           |       |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |       |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 | 年 月 日 |
| 4                  | 住 所    | 〒                                                                                         |       |
|                    | (フリガナ) |                                                                                           |       |
|                    | 氏 名    |                                                                                           |       |
|                    | 性 別    | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性                                   |       |
|                    | 生年月日   | <input type="checkbox"/> 昭和<br><input type="checkbox"/> 平成<br><input type="checkbox"/> 西暦 | 年 月 日 |

### 注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                                                        |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                                                   | 令和 8年 1月 8日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                                                   | 日 時 令和 8年 1月23日 午前 9時30分<br>場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                                                             | 日 時 令和 8年 2月 6日 午前10時00分<br>場 所 大阪地方裁判所第14民事部                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによります。<br>(1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規則33条)                                                                              | ☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。                                          |
| 一般の閲覧に供するため, 令和 7年12月16日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 25,570,000<br>20,456,000 |          | 5,120,000  | 62,311   | 26,704   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野西三丁目8番地2

建物の名称 レ・ジェイド平野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野西三丁目8番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.60平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市平野区平野西三丁目8番2

地 目 宅地

地 積 1565.02平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406316分の6080



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 高 崎 幸 次

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野西三丁目8番地2

建物の名称 レ・ジェイド平野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野西三丁目8番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.60平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市平野区平野西三丁目8番2

地 目 宅地

地 積 1565.02平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406316分の6080



令和 7年（ケ）第291号  
令和 7年 9月22日受理  
令和 年 7.10.21 日提出

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 大阪市平野区平野西三丁目 8 番地 2

建物の名称 レ・ジェイド平野

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 平野西三丁目 8 番 2 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 57.60 平方メートル

#### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市平野区平野西三丁目 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1565.02 平方メートル

#### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406316 分の 6080





(2枚目)

## 占有者および占有権原 (物件 1 関係)

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 占有範囲                                                                              | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者                                                                               | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有状況                                                                              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |  |
| ■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有権原                                                                              | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有開始時期                                                                            | 令和7年2月20日頃                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 最初の契約日                                                                            | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 契約等期間                                                                             | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |  |
| 更新の種別                                                                             | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |  |
| 現在の契約等期間                                                                          | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |  |
| 契約等貸主                                                                             | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |  |
| 当事者借主                                                                             | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |  |
| 賃料・支払時期等                                                                          | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |  |
| 敷金・保証金                                                                            | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |  |
| 特約等                                                                               | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |  |
| その他                                                                               | その他の事項のとおり                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官の意見                                                                            | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 執行官の意見のとおり                                                                                                                                                               |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## そ の 他 の 事 項

- 1 表札等の表示
  - (1) 表札表示           なし
  - (2) 郵便受け表示       なし
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1）の現況について
  - (1) 目的建物が所在するマンション「レ・ジェイド平野」の敷地となっている。
  - (2) 接面道路は、建築基準法上の道路である。
- 3 目的建物の現況について
  - (1) 形状は、建物図面とほぼ一致した。
  - (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
  - (3) 建物内には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在し、現に住居として使用されていた。
  - (4) リビングや納戸の扉のドアノブが取り外されていた。また、北東側洋室などで壁に凹みが認められた。
  - (5) その他は、経年相当の劣化および損耗が認められた。
- 4 その他の状況について
  - (1) 当職は、令和7年9月22日、所有者宛に照会書等の文書を送付したが、宛所に尋ね当たらないとの理由で返還された。
  - (2) 目的建物以外に、敷地権の目的たる土地（符号1）内に存在する集塵庫が所有者の課税対象家屋となっている。

以 上

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■マンション管理会社        | 1 管理費等の滞納状況は、2枚目記載のとおりです。                                                                                                                                                                                                                 |
| ■市税事務所担当者         | 1 目的建物の課税対象床面積と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。                                                                                                                                                                                         |
| ■A（占有者）           | 1 目的建物は、私が家族とともに暮らしています。<br>2 所有者は元夫で、離婚して目的建物を出ていきました。現在どこに住んでいるのか、私は知りません。<br>3 所有者との間で、賃貸借契約は結んでいませんし、賃料など金銭のやり取りもありません。<br>4 北東側洋室では壁に凹みがあります。また、リビングや納戸のドアノブを取り外しています。それ以外に、特に不具合はありません。<br><div style="text-align: right;">以上</div> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

## 執行官の意見

### 目的物件の占有関係

関係人の陳述、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、Aが住居として使用・占有しているものと認めた。

以 上

| 調 査 の 経 過                  |           |                               |
|----------------------------|-----------|-------------------------------|
| 調査の日時                      | 調査の場所等    | 調査の方法等                        |
| 令和7年9月22日                  | 執行官室      | ライフライン調査、照会書送付（所有者、マンション管理会社） |
| 令和7年9月24日<br>13:40 - 14:10 | 物件所在地     | 物件調査、占有確認、占有者と面談              |
| 令和7年9月24日<br>16:05 - 16:15 | あべの市税事務所  | 家屋等調査                         |
| 令和7年9月29日<br>9:30 - 9:40   | 大阪法務局北出張所 | 公図等調査                         |
| 令和7年9月29日<br>9:50 - 9:55   | 中之島図書館    | 物件確認                          |
| 令和7年9月29日<br>10:00 - 10:05 | 大阪市役所     | 道路等調査                         |
| 令和7年10月15日<br>9:15 - 9:35  | 物件所在地     | 立入調査（評価人帯同）、占有者と面談            |
|                            |           |                               |
|                            |           |                               |
|                            |           |                               |
|                            |           |                               |
|                            |           |                               |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

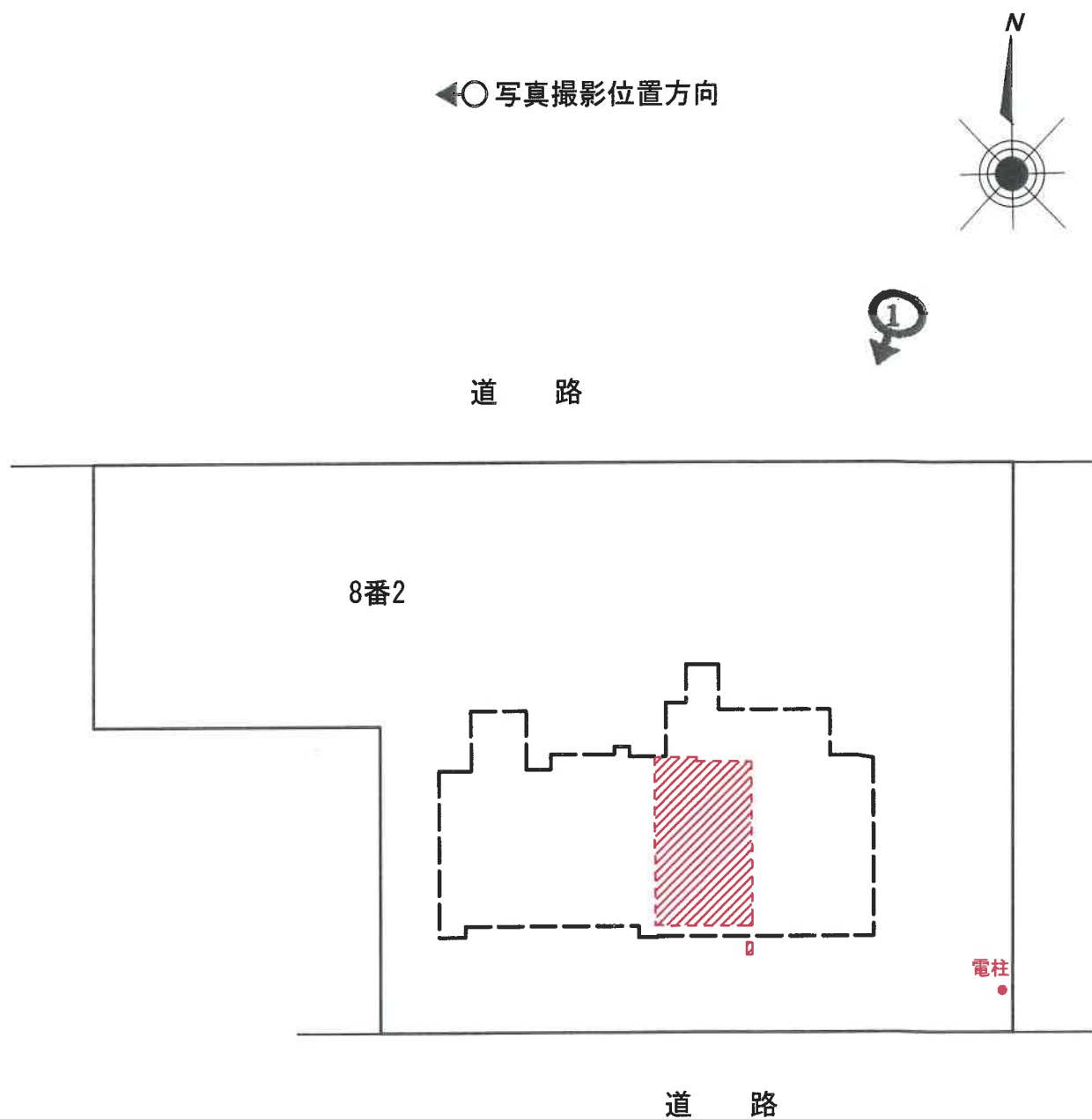
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第291号



目的専有部分 家屋 番号 平野西三丁目8番2の230

建物の名称 203（建物の存する部分 2階）

（ 8 枚目）

一棟の建物（1階部分）

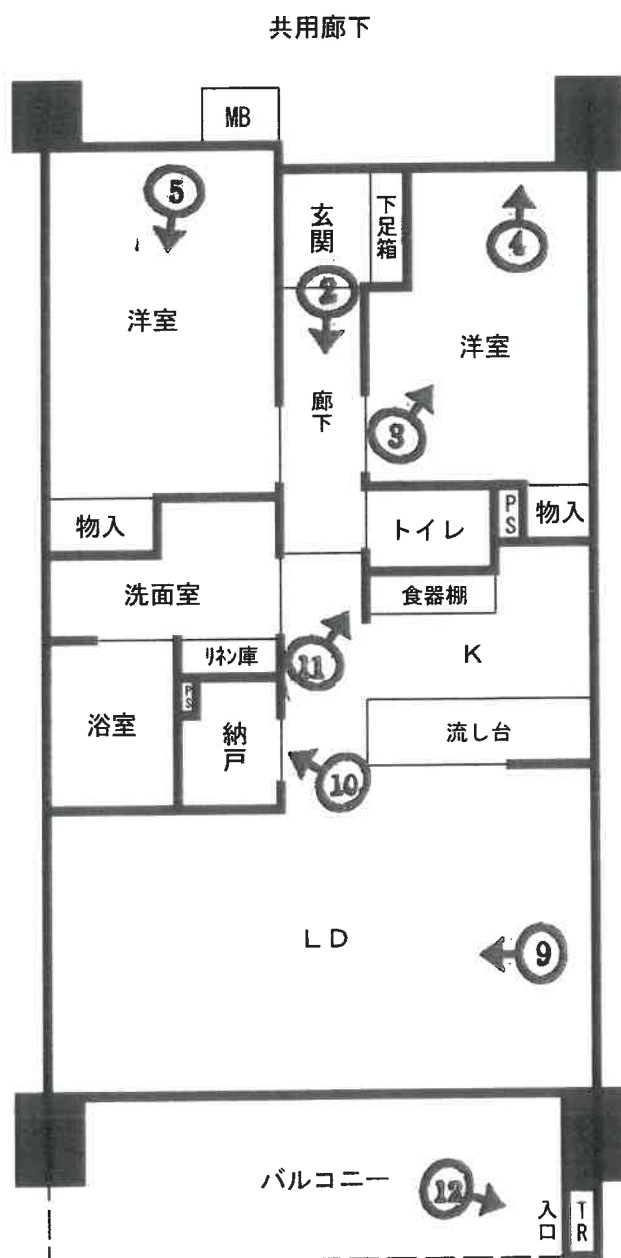
# 間取略図

令和7年（ケ）第291号

←○ 写真撮影位置方向



建物平面図





目的建物が所在するマンション



①



②



③



④

壁が凹んでいる状況



⑤



⑥

洗面室の状況



⑦

浴室の状況



⑧

キッチンの状況



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年（ケ） 第291号  
令和7年10月15日 現地調査  
令和7年10月20日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

## 評 価 書

(敷地権(所有権)付マンション)

評価人 不動産鑑定士

藤原 学



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 物件 1 | 金 25,570,000円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。



### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 登 記        | 現 況         |  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--|
| 1  | (一棟の建物の表示)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            | 下記「特記事項」参照。 |  |
|    | 所 在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件目録記載のとおり |             |  |
|    | 建物の名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |             |  |
|    | (専有部分の建物の表示)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |             |  |
|    | 家 屋 番 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |             |  |
|    | 建物の名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |             |  |
|    | 種 類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |             |  |
|    | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |             |  |
|    | 床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |             |  |
|    | (敷地権の目的である土地の表示)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |             |  |
|    | 土地の符号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |             |  |
|    | 所在及び地番                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |             |  |
|    | 地 目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |             |  |
|    | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |             |  |
|    | (敷地権の表示)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |             |  |
|    | 土地の符号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |             |  |
|    | 敷地権の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |             |  |
|    | 敷地権の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |             |  |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |             |  |
|    | <p>(1) 目的建物について、管轄法務局備付けの建物図面を基に現地概測したところ、形状及び数量について同図面及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確には専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(2) 目的建物の課税床面積（64.97㎡）は登記床面積（57.60㎡）より大きい<br/>が、市税事務所への聴取及び確認によると、集塵庫などを含めた共用部分<br/>を各専有部分の持分割合により按分して加算しているとのことである。</p> <p>(3) 目的土地（敷地権の目的である土地）について、管轄法務局備付けの地<br/>積測量図（合筆前地番8番2及び同8番13：現在の同8番2は令和4年4月7日<br/>に同8番13を合筆している）を基に現地概測したところ、形状及び数量に<br/>ついて同図及びこれに基づく登記記載に現況は概ね符合するが、正確に<br/>は専門家による調査及び測量を要する。</p> <p>(4) 目的土地は15階建共同住宅の敷地として利用されている。</p> |            |             |  |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 位置・交通                                    | 大阪メトロ谷町線 平野駅 南西方 道路距離 約600m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                 |                                   |
| 付近の状況                                    | 一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域。今後も現状の環境を維持していくものと思料される。                                                                                                                                                                                               |                                   |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                     | 市街化区域                             |
|                                          | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                       | 第一種住居地域                           |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                       | 80%                               |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                        | 200%                              |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                       | 準防火地域                             |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                     | 日影規制，宅地造成等工事規制区域                  |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                         | 1,565.02㎡ (登記面積)                  |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                         | 不整形                               |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                      | 南側間口約38.1m・奥行約34.0m (※北側間口約55.2m) |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                       | 概ね平坦                              |
| 接面道路の状況                                  | 南側                                                                                                                                                                                                                                         | 幅員約11.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路)    |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                         | 幅員約6.0m舗装市道 (同法第42条1項1号道路)        |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                       | 二方路，概ね等高接面 (南・北側)                 |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                         | 15階建共同住宅の敷地                       |
|                                          | 東側                                                                                                                                                                                                                                         | 共同住宅 等                            |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                         | 一般住宅                              |
|                                          | 南側                                                                                                                                                                                                                                         | 道路，一般住宅 等                         |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                         | 道路                                |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                        | あり                                |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                       | あり                                |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                        | あり                                |
|                                          | (注) 供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下，「施設管」という。) が通っており，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                   |
| 土壌汚染等                                    | 目的土地の全部事項証明書 (現在) によれば，分譲会社・宗教法人・個人の所有者名，宅地・境内地の地目の来歴が確認された。過去の住宅地図 (昭和49年頃～) によれば，目的土地において，事業会社・一般住宅・倉庫・小規模店舗・庵 (宗教法人) 等の記載が見受けられ，その後令和4年頃に目的建物の所在する一棟の建物が建築され現在に至る。なお，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な (専門) 調査を要する。              |                                   |
| 特記事項                                     | 南東端辺りに電柱が1本設置されている。                                                                                                                                                                                                                        |                                   |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| マンション名                   | レ・ジェイド平野                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| 建物の用途                    | 共同住宅 総戸数58戸（居宅58室）                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 令和4年4月8日新築      |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 約4年             |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約46年            |
| 構 造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| 仕 様                      | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | アスファルト露出外断熱防水 等 |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | タイル貼 等          |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | —               |
| 設 備 等                    | エレベータ，バルコニー，駐車場（賃貸32台分；月額7,000～14,000円；令和7年9月25日現在空き有り） 等                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 建物の品等                    | 中位                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 管理の形態等                   | 管理組合：レ・ジェイド平野管理組合<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：株式会社エスコンリビングサービス<br>管理形態：日勤（月・水・金・土：9～14時）                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| 管理の状況                    | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 特 記 事 項                  | ア 修繕積立金（令和7年8月31日現在）<br>46,497,964円<br>イ 建築確認（有）・検査済証（有）<br>ウ 建築基準法第59条の2第1項（総合設計制度）による許可を受けた建物である。<br>エ 令和7年9月25日付管理会社回答書によると，直近における修繕計画はないとのことである。<br>オ 管理規約等により，ペット飼育は禁止されていない（但し，種類・遵守事項の定めがあり，届出を要する）が，民泊は禁止されている。<br>カ 目的建物の建築時期・構造・用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお，アスベスト使用の有無等詳細については専門調査機関による分析調査を要す。 |                 |

(2) 専有部分の概要

|                  |                                                                       |                  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| 構 造              | 鉄筋コンクリート造1階建                                                          |                  |
| 位 置              | 2階 (203号室)<br>開口部の方位：南向き (中間住戸)                                       |                  |
| 床 面 積            | 57.60㎡ (登記面積)                                                         |                  |
| 間 取 り            | 2LDK                                                                  |                  |
| 仕 様              | 天 井                                                                   | ビニールクロス 等        |
|                  | 床                                                                     | フローリング 等         |
|                  | 内 壁                                                                   | ビニールクロス 等        |
|                  | 設 備                                                                   | キッチン台, トイレ, 浴室 等 |
|                  | その他                                                                   | —                |
| 保 守 管 理<br>の 状 態 | 普通。リビング及び納戸の扉のドアノブが取外され、北東側洋室などの壁に凹みが見受けられるほか、全体的に概ね経年相当の劣化、損耗が認められた。 |                  |
| 管 理 費 等          | 管理費                                                                   | 7,600 円(月額)      |
|                  | 修繕積立金                                                                 | 5,350 円(月額)      |
|                  | 滞 納 額                                                                 | なし (令和7年8月31日現在) |
| 専有部分の<br>利用状況等   | 占有については「現況調査報告書記載」のとおり。                                               |                  |
| 特 記 事 項          | 設備等の稼働の状況を確認したものではない。                                                 |                  |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入) |
|----------------|-------------|------|-------------------------|
| ア              | イ           | ウ    | エ(ア×イ×ウ)                |
| 380,000        | 57.60       | 0.83 | 18,167,000              |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率

経過年数 約4年

経済的残存耐用年数 約46年

観察減価 10%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 46\text{年} / (\text{経過年数} 4\text{年} + \\ &\quad \text{経済的残存耐用年数} 46\text{年}) \} \times (1 - 0.1) \\ &\doteq 0.83\end{aligned}$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ              | 敷地権価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>カ(ア×イ×ウ×エ×オ) |
|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 247,000              | 0.98      | 1,565.02       | 0.95      | $\frac{6,080}{406,316}$ | 5,385,000                               |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 平野 (府) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $229,000\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 247,000\text{円/㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|-------|------|------|------|----------|
| 1.00  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00     |

方位±0

◇地域格差：

| 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 0.98 | 1.01 | 0.95 | 1.00 | 0.94     |

幅員△2 駅距離+1

イ 個別格差：

| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合 (相乗積) |
|-------|------|------|------|----------|
| 1.03  | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.98     |

二方路+3 不整形△5

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

## 3 積算価格 (敷地権付建物の積算価格)

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等)<br>ウ | 積算価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ((ア+イ)×ウ) |
|------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 18,167,000       | 5,385,000         | 0.95                    | 22,374,000                           |

ウ 個別格差：

| 階層   | 位置   | 品等程度 | その他  | 総合 (相乗積) |
|------|------|------|------|----------|
| 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95     |

2階/15階建 南向き中間住戸

## Ⅱ 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| 631,000                | 0.95                      | 57.60            | 34,528,000                         |

### ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階の専有部分の1㎡あたりの比準価格を下記のとおり査定した。

(取引事例)

| 番 号  | A            | B           |
|------|--------------|-------------|
| 所 在  | 大阪市平野区背戸口2丁目 | 大阪市平野区西脇1丁目 |
| 構 造  | RC造          | RC造         |
| 階    | 5F/6F        | 9F/15F      |
| 面 積  | 約68㎡         | 約73㎡        |
| 建築時期 | 令和2年2月       | 令和3年3月      |
| 取引時点 | 令和6年2月       | 令和6年9月      |
| 取引形態 | 一般売買         | 一般売買        |
| 事例価格 | 648,000円/㎡   | 583,000円/㎡  |
| その他  | 3LDK         | 3LDK        |

(比準表)

| 番号                                                                                                                                               | 事例価格<br>(円/㎡)<br>ア | 事情<br>補正<br>イ     | 時点<br>修正<br>ウ     | 標準化<br>補正<br>エ    | 地域品<br>等比較<br>オ   | 建物品<br>等比較<br>カ   | 試算価格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| A                                                                                                                                                | 648,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{98}$  | $\frac{100}{102}$ | $\frac{100}{101}$ | 642,000                     |
| B                                                                                                                                                | 583,000            | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | $\frac{100}{95}$  | $\frac{100}{97}$  | 620,000                     |
| 事情補正：取引形態の種別，取引に介在する特殊事情等を考慮<br>時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮<br>標準化補正：取引事例の階層，位置，形状等を考慮<br>地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮<br>建物品等比較：建物グレード，築年数，保守管理状況等を考慮 |                    |                   |                   |                   |                   | 基準階の比準価格<br>(円/㎡) | 631,000                     |

### イ 個別格差

前ページの敷地権付建物の個別格差（I 3ウ）と同じ。



### Ⅲ. DCF法による収益価格の試算

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり査定した。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 《 DCF法による価格査定表 》

| 5年間の<br>有効純収益<br>現価の合計 | 正味復帰価格の現価      |             |               |                 |                |                       |                         | 収益価格                     |
|------------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
|                        | 6年目期末<br>有効純収益 | 最終還元<br>利回り | 5年目期末<br>売却価格 | 売却費用<br>売却価格×5% | 復帰価格<br>カ(エーオ) | 複利<br>現価率<br>割引率 5.5% | 正味復帰<br>価値現価<br>ク(カ×キ)  |                          |
|                        | ア              | ウ           | エ(イ÷ウ)        | オ               | カ(エーオ)         | キ                     | ク(カ×キ)                  | ケ(ア+ク)                   |
| 5,825<br>千円<br>(27.6%) | 1,364<br>千円    | 6.5%        | 20,985<br>千円  | 1,049<br>千円     | 19,936<br>千円   | 0.76513               | 15,254<br>千円<br>(72.4%) | 21,079<br>千円<br>(100.0%) |

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー表参照。

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮の上、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は、一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

#### 《 分析期間中のキャッシュフロー表 》

[単位：千円]

| 項目                    | 1年目     | 2年目     | 3年目     | 4年目     | 5年目     | 6年目     |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ア 収入                  | 支払賃料    | 1,680   | 1,680   | 1,680   | 1,680   | 1,680   |
|                       | 共益費収入   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 駐車場収入   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | その他収入   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 可能総収益   | 1,680   | 1,680   | 1,680   | 1,680   | 1,680   |
|                       | 空室損失    | △ 50    | △ 50    | △ 50    | △ 50    | △ 50    |
|                       | 貸倒損失    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 有効総収益   | 1,630   | 1,630   | 1,630   | 1,630   | 1,630   |
| イ 支出                  | 維持管理費   | 91      | 91      | 91      | 91      | 91      |
|                       | 修繕費     | 64      | 64      | 64      | 64      | 64      |
|                       | 公租公課    | 89      | 89      | 89      | 89      | 89      |
|                       | 損害保険料   | 22      | 22      | 22      | 22      | 22      |
|                       | その他     | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 運営支出合計  | 266     | 266     | 266     | 266     | 266     |
|                       | 資本的支出   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                       | 総費用合計   | 266     | 266     | 266     | 266     | 266     |
| ウ 経費率<br>(運営支出／可能総収益) | 16%     | 16%     | 16%     | 16%     | 16%     | 16%     |
| エ 有効純収益               | 1,364   | 1,364   | 1,364   | 1,364   | 1,364   | 1,364   |
| オ 複利現価率 (割引率5.5%)     | 0.94787 | 0.89845 | 0.85161 | 0.80722 | 0.76513 | 0.72400 |
| カ 有効純収益の現価            | 1,293   | 1,225   | 1,162   | 1,101   | 1,044   | 988     |



#### IV 評価額の決定

##### 1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の取引動向・実態等を考慮して、積算価格に10%、比準価格に80%、収益価格に10%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、下記のとおり調整した。

|           | 占有減価前<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価<br>イ | 試算価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ＝ア×イ |
|-----------|------------------------|-----------|--------------------------------|
| ① 積 算 価 格 | 22,374,000             | 1.00      | 22,374,000                     |
| ② 比 準 価 格 | 34,528,000             | 1.00      | 34,528,000                     |
| ③ 収 益 価 格 |                        |           | 21,079,000                     |
| ④ 調整後の価格  | 31,968,000             |           |                                |

イ 占有減価：

本件の場合は減価不要であり、1.00とした。

##### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>オ | 評価額(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 31,968,000         | 1.00           | 0.80             | 1.00                  | 0                      | 25,570,000                        |

イ 市場性修正：本件の場合は不要。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：5 ページ記載のとおり、本物件においては管理費等の滞納はなく、特に控除減価すべきものはない。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合は不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査 平野（府）-5

所 在 : 大阪市平野区平野西3丁目8番31「平野西3-8-11」  
価 格 : 229,000円／m<sup>2</sup>  
位 置 : 大阪メトロ谷町線 平野駅 南西方 550m  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 146m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水  
接面街路 : 北 6.0m 市道, 中間画地  
用途指定等 : 市街化区域・第一種住居地域（建ぺい率80%・容積率200%）, 準防火地域  
地域の概要 : 一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 （令和7年度）

物件1 : 228,478,000円（土地符号1：うち, 持分6,080/406,316）  
: 7,762,000円（建物：専有部分）

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（合筆前地番8番2, 同8番13）
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大阪市平野区平野西三丁目8番地2

建物の名称 レ・ジェイド平野

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平野西三丁目8番2の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.60平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大阪市平野区平野西三丁目8番2

地 目 宅地

地 積 1565.02平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 406316分の6080



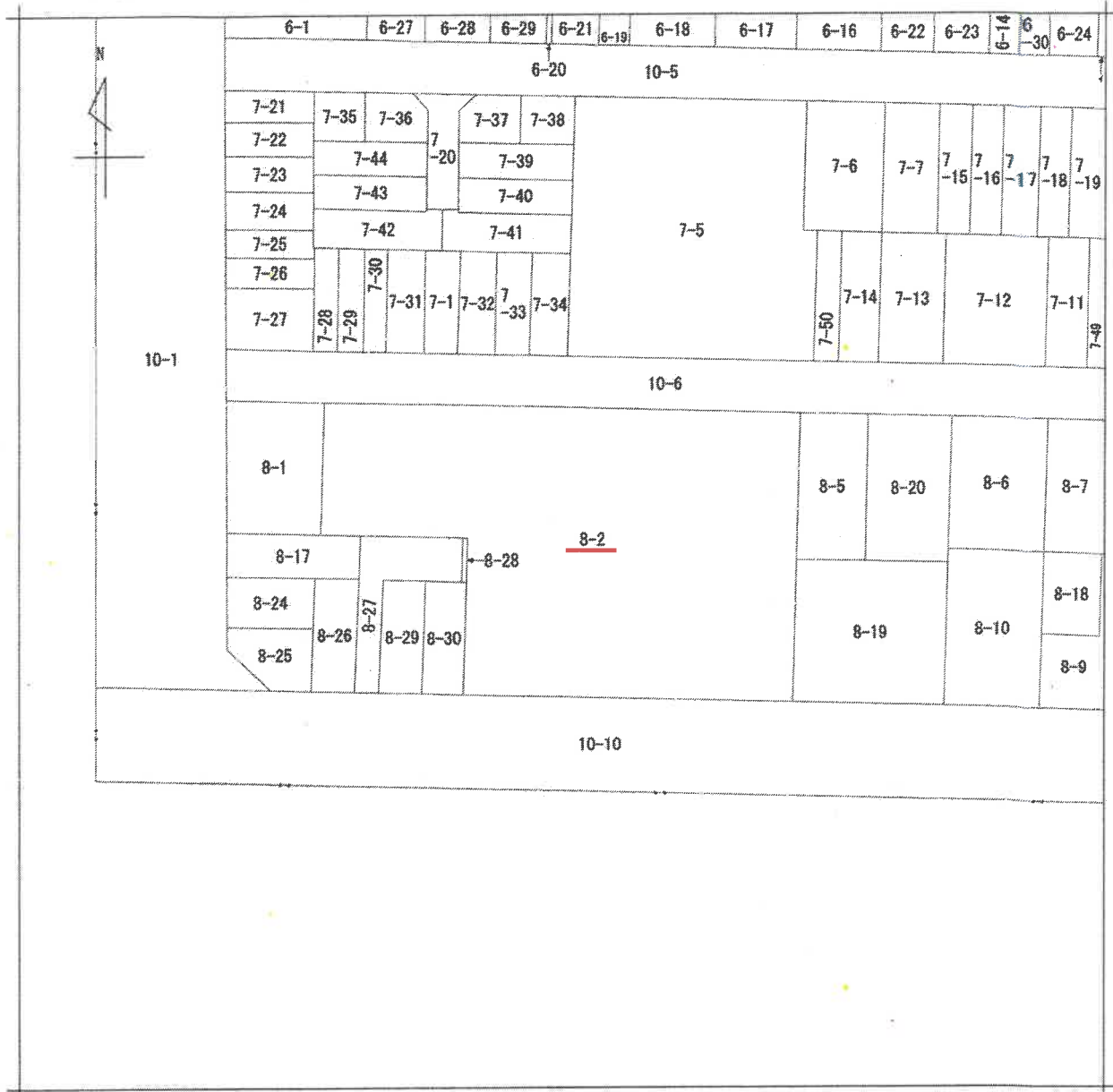




地理院地図



4-6-13



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
平野西3丁目

|           |      |              |  |                   |                |     |          |         |     |           |
|-----------|------|--------------|--|-------------------|----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  | 大阪市平野区平野西三丁目 |  |                   |                | 地 番 | 8番2      |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 | 精 度 区 分      |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 |      |              |  |                   | 備 付 年 月 日 (原図) |     |          | 補 記 事 項 |     |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年6月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16403-1

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

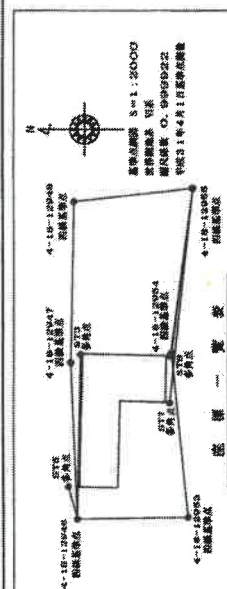
登記年月日：令和7年7月19日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年10月15日 大阪法務局天下守出事務所

登記官

# 地積測量図

地番 8-2  
土地の所在 大阪市平野区平野西三丁目



| 測点名        | X座標         | Y座標        | 測設年の種類 |
|------------|-------------|------------|--------|
| 4-18-12948 | -183109.257 | -41712.321 | 全測     |
| 4-18-12949 | -183157.913 | -41700.958 | 全測     |
| 4-18-12950 | -183148.988 | -41775.808 | 全測     |
| 4-18-12951 | -183185.740 | -41844.145 | 全測     |
| 4-18-12952 | -183110.881 | -41844.888 | 全測     |
| 4-18-12947 | -183107.847 | -41775.829 | 全測     |
| 4-18-12946 | -183148.824 | -41775.875 | 全測     |
| 4-18-12945 | -183148.189 | -41798.502 | 全測     |
| 4-18-12944 | -183104.795 | -41831.011 | 全測     |
| 4-18-12943 | -183111.984 | -41775.294 | 全測     |

引照点表

| P 1  | X座標         | Y座標        | 測設年の種類 |
|------|-------------|------------|--------|
| SG55 | -183108.145 | -41802.981 | 全測     |
| SG56 | -183109.737 | -41782.347 | 全測     |
| SG57 | -183107.847 | -41775.829 | 全測     |

| 境界点  | P 1    | P 2    | P 3    |
|------|--------|--------|--------|
| SG20 | 28.455 | 38.824 | 51.450 |
| SG19 | 27.855 | 10.718 | 8.210  |

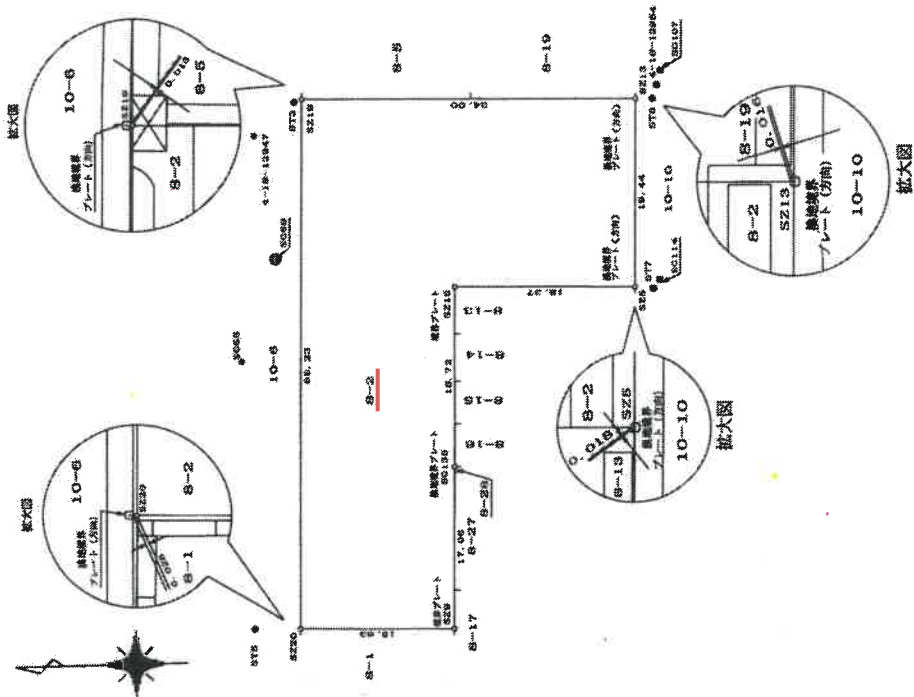
引照点表

| P 4   | X座標         | Y座標        | 測設年の種類 |
|-------|-------------|------------|--------|
| SG107 | -183148.827 | -41775.765 | 全測     |
| SG108 | -183148.070 | -41785.857 | 全測     |

| 境界点  | P 4    | P 5    |
|------|--------|--------|
| SG19 | 4.182  | 19.187 |
| SG20 | 22.739 | 3.771  |

座標求積表

| 座番    | X座標         | Y座標        | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-------|-------------|------------|------------------|
| SG219 | -183112.827 | -41775.219 | -1479189.964033  |
| SG20  | -183111.418 | -41831.138 | 894071.416100    |
| SG29  | -183127.049 | -41831.856 | 672400.431144    |
| SG135 | -183127.498 | -41814.800 | 363385.711000    |
| SG18  | -183127.951 | -41798.785 | 787266.406260    |
| SG26  | -183146.328 | -41798.203 | 788444.706232    |
| SG213 | -183148.825 | -41775.821 | -1398565.280321  |
| 境界点   |             |            | 2442.424442      |
| 座積    |             |            | 1231.21          |



(平成31年4月20日測量)

作成者 [Redacted]  
申請人 [Redacted]  
地積 1/500  
(大阪土地測量士会)

請求番号：20-2

(1/2)

A3サイズをA4サイズに縮小

# 地積測量図写

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：20-2

大阪市平野区平野西3丁目8-2

(1) 令和4年4月7日  
8番2に8番13を合算

A3サイズをA4サイズに縮小

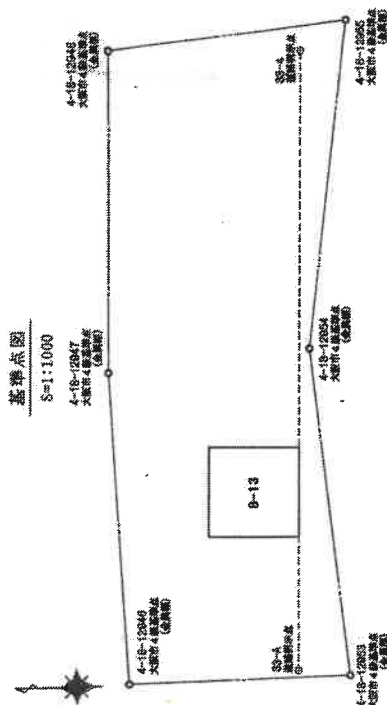
登記年月日：令和2年10月16日

செல்வம்

請求審番号：20-1

•

大阪市平野区平野西三丁目

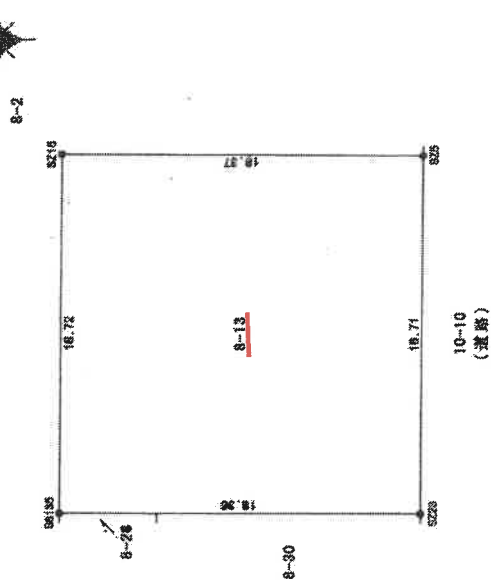


我 國 應 求 積 發

| 税 点    | 税 界 線 の 概 要     | Σ <sub>0</sub> | Σ <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (Σ <sub>n</sub> +1-Σ <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> | 距離             |
|--------|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------|
| 52228  | 反照率方向金属プレート(北端) | -163145.849    |                | -41614.572     | 787026.812692                                        | 18.71          |
| 52228  | 反照率方向金属プレート(北端) | -163145.849    |                | -41766.263     | -747891.952548                                       | 18.37          |
| 52515  | プラスタック状氷        | -153147.328    |                | -41766.785     | -747295.406280                                       | 18.72          |
| 52526  | プラスタック状氷        | -153147.328    |                | -41814.500     | 747377.772800                                        | 18.36          |
| 536135 | 反照率金属プレート(ギンザバ) | -162127.492    |                | 俵 面 積          | 697.723798                                           |                |
|        |                 |                |                | 周 長            | 943.8148940                                          | m              |
|        |                 |                |                | 面 積            | 343.81                                               | m <sup>2</sup> |

● ● ● ● ●

| 測点名        | 基準点の電壓     | Y 座標        | Y 座標層      |
|------------|------------|-------------|------------|
| 4-18-12945 | 大府市基準点(公費) | -15310.561  | -41844.858 |
| 4-18-12947 | 大府市基準点(公費) | -15317.807  | -41779.829 |
| 4-18-12948 | 大府市基準点(公費) | -15317.807  | -41779.829 |
| 4-18-12949 | 大府市基準点(公費) | -15310.207  | -41712.391 |
| 4-18-12950 | 大府市基準点(公費) | -15316.740  | -41844.140 |
| 4-18-12953 | 大府市基準点(公費) | -15314.968  | -41776.809 |
| 4-18-12955 | 大府市基準点(公費) | -153167.919 | -41706.968 |
| 4-18-12956 | 大府市基準点(公費) | -153146.139 | -41842.763 |
| 測量所点       |            |             |            |
| 33-A       |            | -153148.481 | -41718.262 |
| 33-A       |            |             |            |



謝安

| 境界線  | 点間距離   |        |
|------|--------|--------|
|      | IP1    | IP2    |
| S25  | 20.692 | 7.289  |
| S223 | 8.259  | 16.902 |

|       |          |
|-------|----------|
| 世界樹地系 | VII      |
| 標準保數  | 0.006922 |

(令和2年9月25日作成)

(合和2年9月25日作成)

作 成 書

1/250

## A3サイズをA4サイズに縮小



大阪市平野区平野西3丁目8-2

(1) 令和4年4月7日  
8番2に8番13を合筆

## 地積測量図写

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：20-1

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：令和4年4月28日

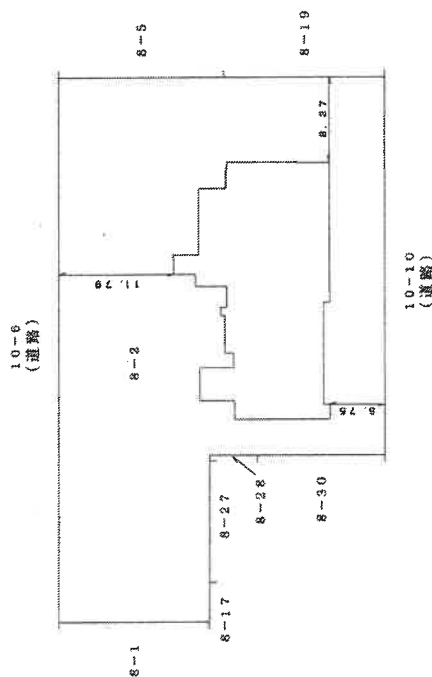
建物図面  
各階平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  |                  |
| 建物の所在 | 大阪市平野区平野西三丁目8番地2 |

各階平面図

1/3

一棟の建物の名称 レ・ジェイド平野



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(令和4年4月27日作成)

(1/4)

整理番号：H16404-1

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局天王寺出張所管轄)

令和7年6月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小

建 物 圖 面 圖 面  
各 階 平 面 圖

中經

建築物の所在  
大阪市平野区平野西三丁目8番地2

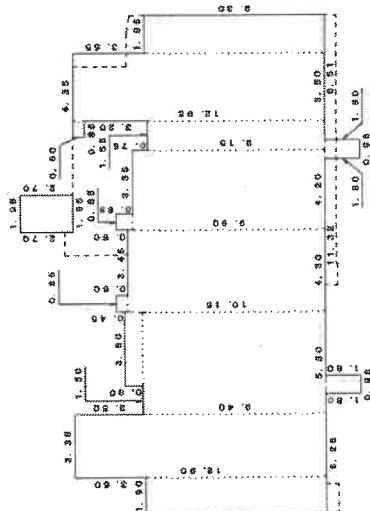
圖面階各

……棟の建物の名称  
レ・ジェイド平野

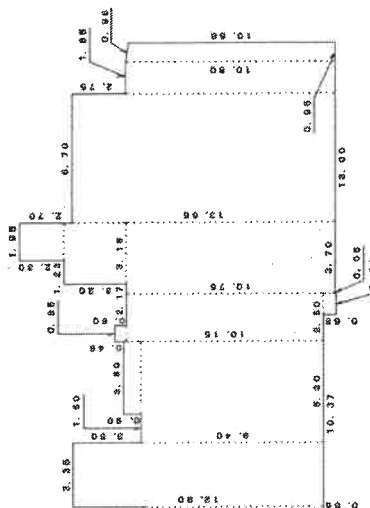
——棟の建物 2階～11階（各階同型）

野平・イ・ジ・ン・イの姓名の綴りの様……

—棟の建物 1階

 $\frac{3}{2}$ 

| 求 積    | 計      | 合 計    |
|--------|--------|--------|
| 5.50   | 1.90   | 7.40   |
| 2.50   | 3.30   | 5.80   |
| 0.90   | 6.30   | 7.20   |
| 9.40   | 5.30   | 14.70  |
| 1.60   | 0.92   | 2.52   |
| 0.80   | 0.80   | 1.60   |
| 10.15  | 4.30   | 14.45  |
| 0.85   | 0.85   | 1.70   |
| 9.90   | 4.20   | 14.10  |
| 2.15   | 1.55   | 3.70   |
| 0.90   | 0.95   | 1.85   |
| 2.35   | 3.50   | 5.85   |
| 9.30   | 1.30   | 10.60  |
| 2.70   | 1.95   | 4.65   |
| 287.52 | 287.52 | 575.04 |



| 求 積 表   |        | 合 計      |         |
|---------|--------|----------|---------|
| 9.30 X  | 1.90   | 374.9856 | 314.98  |
| 0.68 X  | 1.0010 |          |         |
| 12.90 X | 3.28   |          |         |
| 0.50 X  | 3.80   |          |         |
| 9.40 X  | 6.30   |          |         |
| 0.60 X  | 0.85   |          |         |
| 10.15 X | 2.90   |          |         |
| 0.65 X  | 1.14   |          |         |
| 3.20 X  | 3.95   |          |         |
| 9.70 X  | 3.16   |          |         |
| 10.76 X | 6.70   |          |         |
| 10.80 X | 1.40   |          |         |
| 10.65 X | 10.00  | 2.96     | 2.96    |
|         |        |          | 10.1988 |

作者

[illegible]

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

人 譜 中

|       |    |
|-------|----|
| 1/250 | 尺寸 |
|-------|----|

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局天王寺出張所管轄)  
令和7年6月25日 東京法務局書島出張所

## 雜記

整理番号: H16404-1 (2/4)

## A3サイズをA4サイズに縮小

# 建物図面写

登記年月日：令和4年4月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局天王寺出張所発給)  
令和7年6月25日 東京法務局横濱出張所 登記官

## 建物図面 各階平面図

家番番号

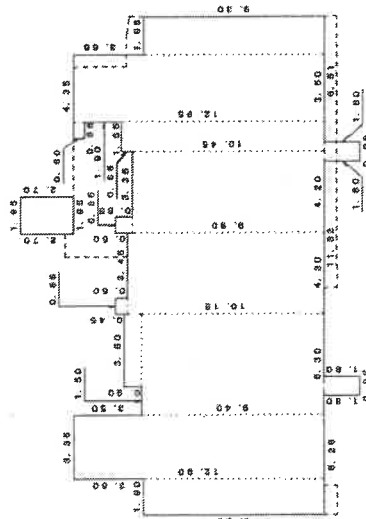
建物の所在

大阪市平野区平野西三丁目8番地2

一棟の建物の名称 レ・ジェイド平野

一棟の建物 12階～18階(各階同型)

3 / 3



### 求積表

|              |   |          |
|--------------|---|----------|
| 9.30 x 1.90  | = | 17.8700  |
| 12.90 x 0.35 | = | 4.5150   |
| 0.90 x 3.80  | = | 3.4200   |
| 9.40 x 5.30  | = | 49.9200  |
| 1.80 x 0.98  | = | 1.7640   |
| 0.90 x 0.96  | = | 0.8640   |
| 10.15 x 4.30 | = | 43.6450  |
| 0.95 x 0.85  | = | 0.8075   |
| 8.30 x 4.20  | = | 34.8600  |
| 10.45 x 1.00 | = | 10.4500  |
| 1.80 x 0.98  | = | 1.7640   |
| 12.95 x 5.80 | = | 75.1050  |
| 8.30 x 1.95  | = | 16.1850  |
| 2.70 x 1.95  | = | 5.2650   |
| 合計           |   | 288.8430 |
| 床面積          |   | 288.84 ㎡ |

作成者

申請人

縮尺

1 /

縮尺

1 / 250

(令和4年4月27日作成)

整理番号：H16404-1 (3/4)

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：令和4年4月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(大阪法務局天王寺出張所管轄)  
令和7年6月25日 東京法務局豊島出張所 登記官

建物図面  
各階平面図

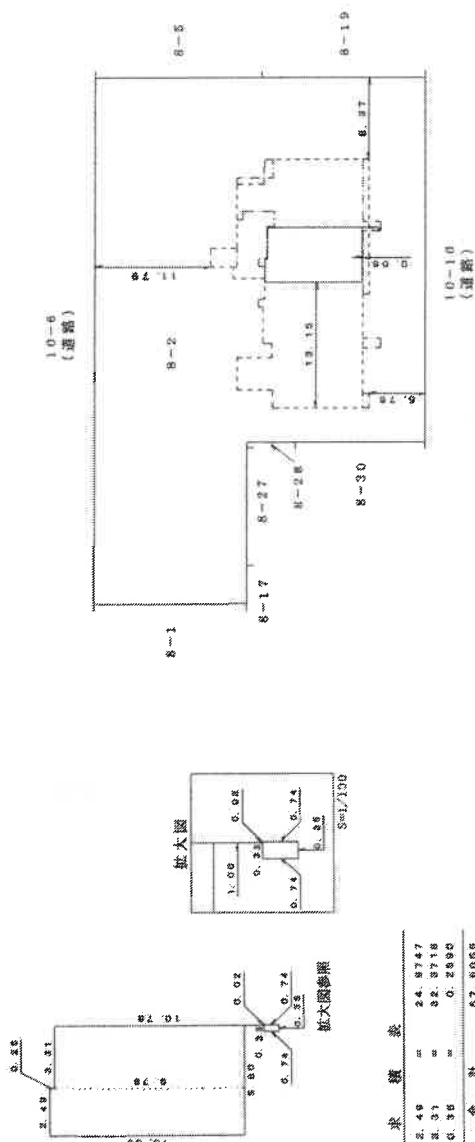
|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 平野西三丁目<br>8番地の203 |
| 建物の所在 | 大阪市平野区平野西三丁目8番地2  |

一棟の建物の名称 レ・ジェイド平野

建物の存する部分 2階

専有部分の建物

建物の名称 203



| 求積表          |                      |
|--------------|----------------------|
| 10.03 x 2.49 | = 24.8747            |
| 8.78 x 2.31  | = 20.2718            |
| 0.74 x 0.38  | = 0.2890             |
| 合計           | 57.9065              |
| 床面積          | 57.90 m <sup>2</sup> |

縮尺 1/500

縮尺 1/250

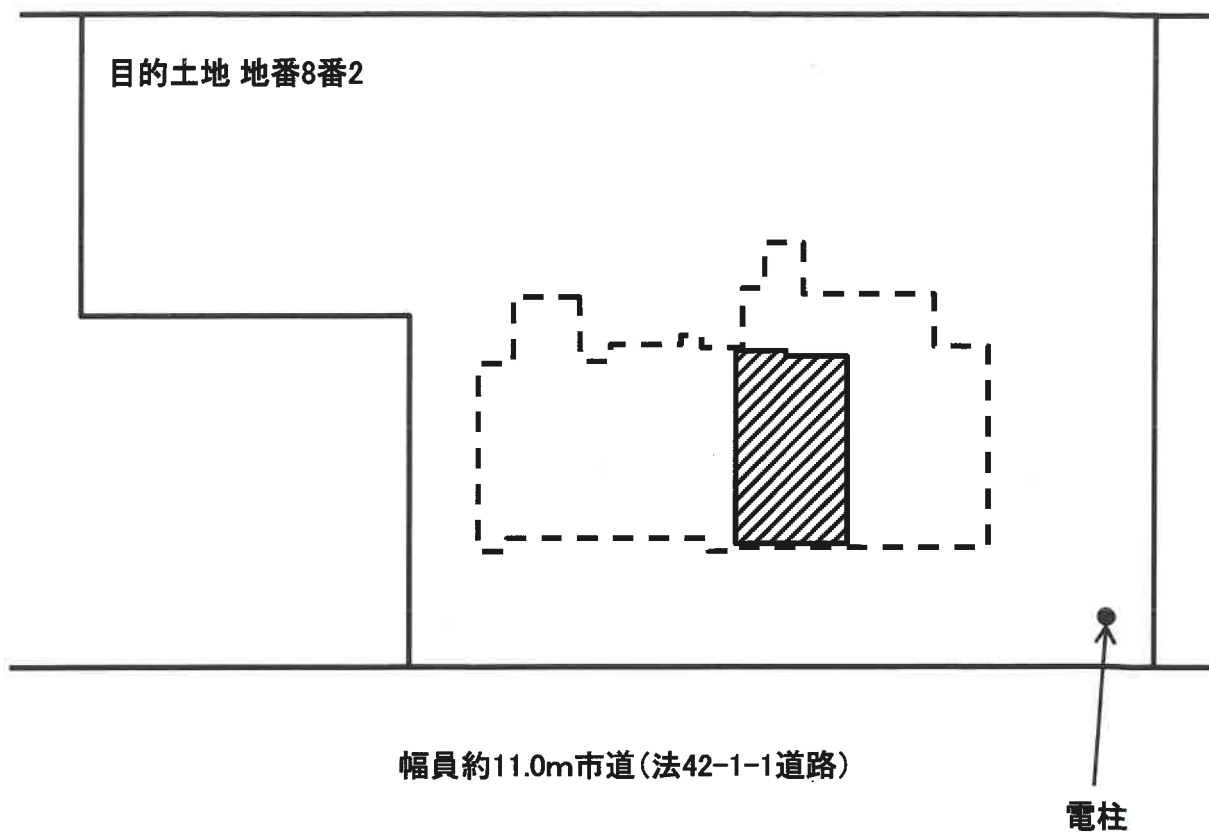
(令和4年4月27日作成)

整理番号：H16404-1 (4/4)

A3サイズをA4サイズに縮小

# 土地建物位置関係図

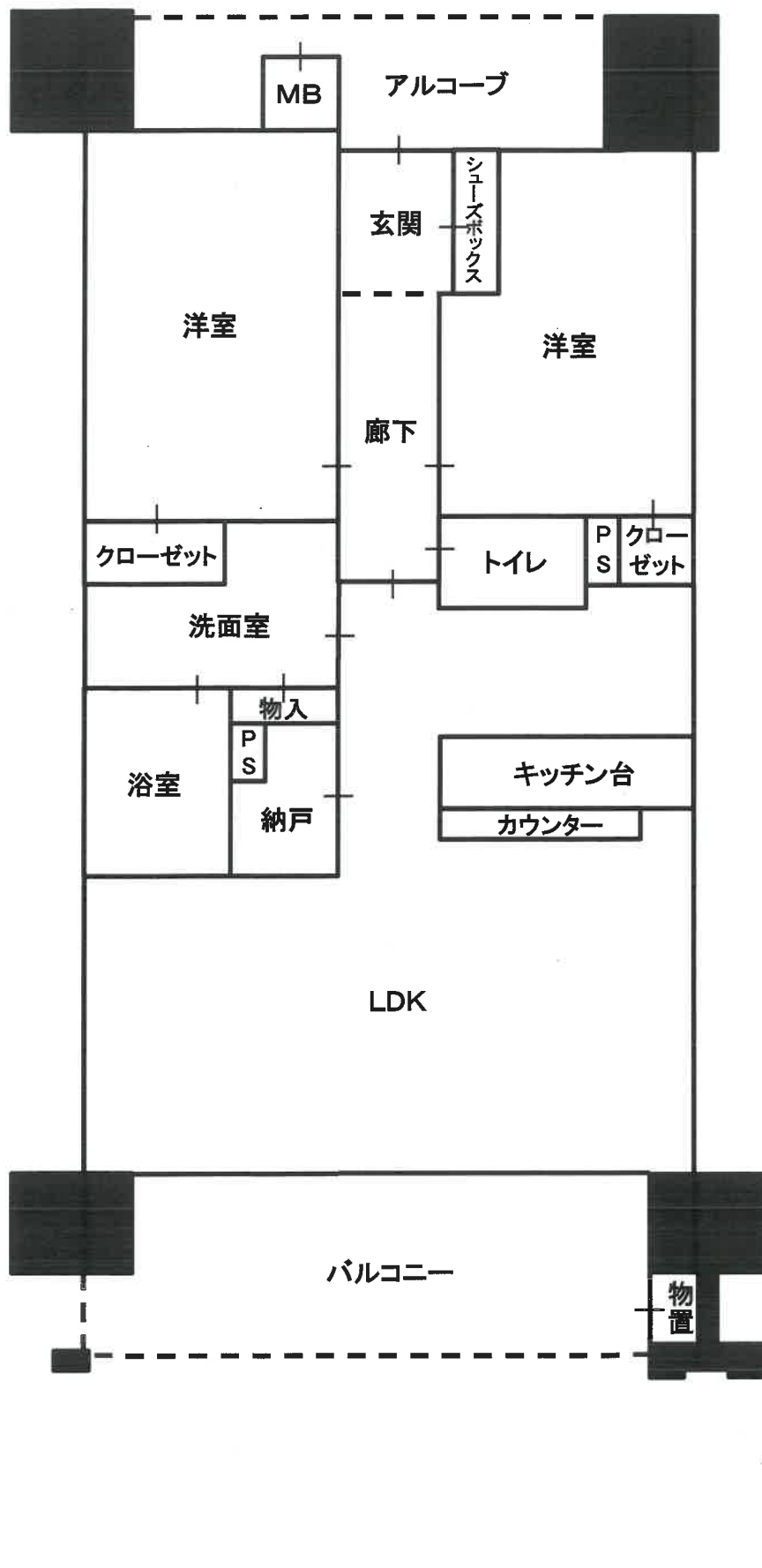
幅員約6.0m市道(法42-1-1道路)



令和7年(ケ)第291号



# 間 取 略 図



令和7年（ケ）291号